



Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location

(Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92 et 93) / Décret n° 2016-1790 du 19.12.16 : JO du 21.12.16 / Arrêtés n° LHAL1634601A et n° LHAL1634597A du 27.3.17 : JO du 4.4.17 / ELAN du 23.11.18 : art. 188 / CCH : L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1))

La loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11) permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les deux arrêtés du 27 mars 2017 fixent trois formulaires CERFA relatifs :

- à la déclaration de mise en location : CERFA 15651*01 ;
- à la demande d'autorisation préalable de mise en location : CERFA 15652*01 ;
- à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité : CERFA 15663*01.

Ils sont accompagnés de notices explicatives.

Autorisation préalable de mise en location (CCH : L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4)

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

Mise en place d'un régime d'autorisation préalable (CCH : L.635-1)

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal¹ peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires. Ces zones, délimitées en fonction de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, doivent être en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH).

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation. La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif d'autorisation préalable de mise en location sur leurs

territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation².

Locations concernées (CCH : L.635-1, R.635-1)

Ce régime s'applique aux locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6.7.89, vides (Titre I^{er} de la loi) ou aux locations meublées (Titre I^{er} bis de la loi).

La loi Elan précise désormais qu'il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2).

Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu et forme de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-2)

La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un diagnostic technique (locations vides et locations meublées), celui-ci est annexé à la demande.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.

Dépôt de la demande d'autorisation préalable (CCH : L.635-4 et R.635-3)

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

La délivrance de l'accusé de réception (mentionné aux articles L.112-3, R.112-5 et R.112-6 du code des relations entre le public et l'administration) vaut récépissé de demande d'autorisation.

Obtention de l'autorisation préalable (CCH : L.635-3, L.635-5 et R.635-3)

La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation. La déclaration de transfert est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et déposée selon des modalités définies par l'autorité compétente (organe délibérant de l'EPCI ou le conseil municipal).

Rejet de la demande d'autorisation (CCH : L.635-3 et L.635-6)

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Elle est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Cette décision est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

Conséquences de l'absence de demande d'autorisation (CCH : L.635-7)

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence d'autorisation, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation. À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende peut être ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

Déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 à L.634-5 / R.634-1 à R.634-5)

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 et CCH : L.634-2)

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal¹, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

Les EPCI compétents en matière d'habitat sont autorisés à déléguer aux communes qui en font la demande, la mise en œuvre et le suivi du dispositif de déclaration de mise en location sur leurs territoires respectifs. Cette délégation est limitée à la durée de validité du PLH. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation².

Locations concernées (CCH : L. 634-1, R.634-1)

Le régime de déclaration s'applique aux locations vides soumises à la loi du 6. 7. 89 (Titre Ier de la loi) et aux locations meublées (Titre Ier bis de la loi).

La loi Elan précise désormais expressément qu'il ne concerne ni les logements mis en location par un organisme de logement social, ni ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État (CCH : L.351-2). Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

Contenu de la déclaration de mise en location (CCH : L.634-3 et CCH : R.634-2)

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.

Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics).

La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;
- pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;
- dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;
- la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

Dépôt de la déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-3)

Le dépôt de la demande de déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende.

Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. À cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). À défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

1 - Seul l'EPCI, lorsque ce dernier a compétence en matière d'habitat, a vocation à définir par délibération les zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien, doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Dans l'hypothèse contraire, l'organe délibérant de la commune récupère cette prérogative.

2 - Les EPCI compétents en matière d'habitat ne disposant pas d'un PLH en cours de validité sont :

- ceux pour lesquels l'élaboration d'un PLH est obligatoire mais dont celui-ci est expiré, inexistant ou en cours d'élaboration ou de renouvellement ;
- les communautés de commune compétentes en matière d'habitat mais pour lesquelles l'élaboration d'un PLH n'est pas obligatoire et qui n'ont pas souhaité s'en doter à ce jour.

Dans ces deux cas, en l'absence d'un PLH en cours de validité, le suivi des déclarations et demandes d'autorisation ne peut effectivement pas être déléguée aux communes membres. Pour ces intercommunalités, une telle délégation ne deviendra envisageable qu'une fois un PLH élaboré et entré en vigueur, pour la durée de validité de celui-ci.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux